

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-478

13.5.2025

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Arealavvik – uenighet om avvikets størrelse – avhl. §§ 3-3 andre ledd, 4-12 og 4-14.

En leilighet oppført i 1914 ble solgt for kr 4 575 000 ved kjøpekontrakt datert 7.11.22. Ved salget ble det opplyst at boligens areal (P-rom og BRA) var på 47 kvm, men at skråvegger/vinkler gjorde det vanskelig å måle helt nøyaktig, og det måtte regnes med økt toleranse for arealangivelsen. Etter overtakelsen foretok kjøper endringer av opprinnelig planløsning, bl.a. ble en vegg mellom kjøkken og stue fjernet, i tillegg til renovering av el-anlegg, kjøkken, gulv og gipsplater i taket. I forbindelse med videresalg av boligen i 2024, ble boligen målt til 45 kvm (BRA-i). Kjøper reklamerte til foretaket, og anførte at det forelå et arealavvik på 4 % av det opplyste. Foretaket innhentet kommentar fra selgers takstmann, og viste til at kjøpers arbeider i boligen kunne ha påvirket arealet. Kjøper bestred at arbeidene hadde påvirket arealet og innhentet ytterligere uttalelser fra sin takstmann. Foretaket avslo kravet under henvisning til at det ikke var sannsynliggjort et arealavvik. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 230 000, krav om takst- og advokatutgifter på kr 56 250, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av arealavvik, jf. avhl. § 3-3 andre ledd. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet sentralt på Østlandet oppført i 1914.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Primærrom

47 m²

Bruksareal

47 m² (...)

Primærrom: 47 kvm, Bruksareal: 47 kvm

Innhold

1.etasje: Entré, bad, kjøkken, stue og soverom. Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 8 kvm og en loftsbod på ca. 4 kvm.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha eid og bodd i boligen siden i 2017.

I tilstandsrapport av 7.9.22 fra takstmann S ble boligens areal angitt til 47 m²(P-rom). Det fremgikk videre:

Kommentar

Skråvegger og vinkler gjør at en må regne med økte toleranser for arealangivelsene.

Takhøyde på stuen er ca. 2,75 meter.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Boligen ble solgt for kr 4 575 000 ved kjøpekontrakt datert 7.11.22, og overtatt av kjøper den 5.1.23. Andel fellesgjeld var kr 119 000.

Kjøper har forklart at boligen ble lagt ut for videresalg i 2024. Eiendommen ble i den sammenheng oppmålt av takstmann J, som oppga et areal på 45 m² (BRA-i). I vurderingen til takstmann J fremgikk følgende:

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder fjerning av vegg mellom stue og kjøkken, som er innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak. (...)

2023: Eieren overtok leilighetene januar 2023 og har siden renoverert leiligheten. Nytt elektrisk anlegg med ny innmat i sikringsskap, ny Plejd smart-belysning, nye K-rør og skjulte ledninger (med unntak av soverom). Nytt Norema kjøkken. Nytt laminat gulv og gulvlister, unntatt på baderom hvor det er flis. Det ble åpnet på mellom kjøkken og stuen og det ble satt opp skap mellom entre og kjøkken. Det ble montert dobbel gipsplater i tak stue, kjøkken og entre. Baderommet er fra 2017.

Kjøper reklamerte til foretaket over arealavvik den 15.5.24.

Foretaket har innhentet en uttalelse fra takstmann S, som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget i 2022:

«Leiligheten er målt til 47 m² da jeg målte den i 2022, og 47 m² ved forrige måling som ble utført i 2016. Eierbrøken på denne leiligheten er 46/3668, som betyr at den ved seksjoneringen ble oppmålt til 46 m². Det er bemerket i rapporten at skråvegger og vinkler gjør at en må regne med økte toleranser for arealangivelsene. Jeg vil også gjøre oppmerksom på avrundingsregelen opp eller ned til nærmeste hele kvadratmeter. Dette betyr at tidligere målinger på 46,5 m² blir rundet opp til 47 m², mens 45,49 m² rundes ned til 45 m². I teorien kan avviket altså være 1,01 m².

Jeg registrerer at det er gjort betydelig oppussingsarbeid i boligen siden overtakelse i 2023. Dette kan man blant annet se ut fra bilder, beskrivelser og plantegninger på de ulike salgsoppgavene.

Leiligheten er ombygget med blant annet åpen stue-/kjøkkenløsning, og det er etablert delvis skjult elektrisk anlegg, som i vil kreve noen tiltak. Med tanke på eldre murbygg må det tas noen spesielle hensyn når eventuelle rør for kabler og bokser eventuelt skal slisses inn i yttervegger. Ledningssystemet skal også være slik forlagt at innvendig kondens forebygges, for eksempel ved at rør i yttervegg legges på innsiden av varmeisolasjonen, noe som betyr at man må vurdere utføring av vegger.

Leiligheten har fått nytt kjøkken som er montert på tre av de omsluttende veggene, samt garderobeskap mot en omsluttende vegg. I eldre bygg er det sannsynlig at det vil være behov for opprettinger og andre tiltak for å oppnå et tilfredsstillende resultat på kjøkkeninnredninger, benkeplater og lignende.

Etter ombyggingen er det montert faste innredninger fra gulv til tak mot flere omsluttende vegger. Det vil ofte være utfordrende å komme helt inntil veggen bak ved en måling, da innredninger normalt er trukket noen centimeter ut fra veggen. Noen få centimeter kan gjøre betydelige utslag på arealene. Det er normalt at en utlekting med en oppretting og plateledning kan bygge fra 7 cm og oppover.

Ser man på den nye plantegningen på denne leiligheten som ligger i salgsoppgaven, er de lengste ytterveggene ca. 6,60 og 7,50 meter.

Tar man et eksempel på utregning av et firkantet areal på 7,00 meter x 6,50 meter blir dette 45,5 m².

Tar man samme areal, men trekker fra 5 cm på to av veggene, blir regnestykket slik: 6,95 x 6,45, og arealet blir 44,8 m². Altså en differanse på 0,7 m².

Med dette tatt i betraktning ønsker jeg å presisere at det kan ha vært gjort endringer som kan påvirke målingen som er gjort etter ombyggingen. Det vil således være utfordrende å bevise eller motbevise sikkert hvor stort avviket egentlig er, da utgangspunktet for målingene er ulikt.

Jeg kan kontrollmåle leiligheten. For å kunne gjøre en vurdering av eventuelle tiltak som er gjort i boligen som kan påvirke arealet, eksempelvis utforing av vegger for elektriske føringer og bokser, gipsplater, puss, oppretting av vegger for kjøkkeninnredning og andre innredninger på noen av ytterveggene, vegger mot fellesareal eller andre seksjoner, må det opplyses om dette med grundig dokumentasjon.

Vedlagt ligger ny og gammel planskisse.»

Kjøper har forklart følgende:

Som du ser på den gamle plantegningen er det vegg mellom kjøkken/stue, kjøkken/gang. Denne er fjernet. Når det kommer til alle andre yttervegger i leiligheten, er det ikke foret ut noe eller gjort noe med veggene. Det eneste som er gjort er sparkel på veggene.

Det skjulte anlegget ligger i tak og under gulv. Langs veggene er de slisset inn ved listene.

Kjøkkenhøyskapet og garderobeskapet er «rygg mot rygg». Det er kun fjernet vegger, ingenting er lagt til som skal tilsi at leiligheten har blitt mindre i areal.

Ansvarsforsikringsforetaket til takstmann S (Gjensidige forsikring), oversendte en e-post fra takstmann S av 20.9.24:

Viser til kontrollmåling av denne leiligheten. I forkant av målingen ba jeg om en redegjørelse for eventuelle påforede vegger, ettersom dette kan påvirke arealet. Selgers svar konstaterte at det ikke var foret ut noen av ytterveggene, men ved min befaring kunne jeg konstatere at dette ikke stemmer. Det er tydelig at det er påforet en eller flere vegger.

Vedlagt følger et bilde som viser en kanal i gangen som er påforet. Denne kanalen bygger 7 cm, og som tidligere nevnt vil en slik påforing ha betydelig innvirkning på arealmålingen. Før- og etterbilde er vedlagt.

Videre har jeg registrert at alle de avsluttende ytterveggene på leiligheten har isolerte og påforede vegger, med unntak av veggen ved entredøren. Det var ikke mulig å avdekke om veggen ved kjøkkenet er påforet, da denne er skjult av et skap fra gulv til tak. Se vedlagt bilde hvor veggen på kjøkkenet er synlig, hvor det nå er takhøye skap.

Det er også registrert et sprang på 4 cm på langveggen mellom stue og kjøkken. Dette spranget var ikke synlig ved forrige måling, da det var en vegg mellom stuen og kjøkkenet som nå er fjernet. Bilde er vedlagt.

Etter kontrollmålingen konkluderer jeg med et areal på 45 kvm, som stemmer overens med den siste målingen. Jeg vil understreke at det tidligere er utført to målinger før ombyggingen, som begge viste et areal på 47 kvm i 2016 og 2022.

Leiligheten fremstår annerledes enn ved de to foregående oppmålingene.

I e-post fra kjøper til foretaket 1.10.24 ble dette imøtegått av kjøper:

- Dette medfører på ingen måte riktighet. Jeg har ikke foret ut noe som helst av yttervegger etter kjøp av leiligheten. Legger ved bilder som beviser at det var foret ut før jeg kjøpte leiligheten, og det er kun sparklet for å jevne ut vegger.

(...)

- Sikringsskapet er slisset inn i veggen, slik at det ikke skal stikke 7 cm inn i veggen. Dette kan min elektriker dokumentere og bevitne om det skulle være aktuelt. Det er ikke gjort noe mer veggen utenom dette og sparkel, som igjen vist på bildet.

(...)

- Som du ser på bilde vedlagt av det gamle kjøkkenet, er det en utstikker, der det er rør i veggen. Denne har jeg forlenget med høyskap, da for å skjule denne veggen. Se bilde.

(...)

- Se bilder, denne utforingen mellom kjøkken og stue var der fra før. Jeg har bilder og videoer som beviser at jeg ikke har foret ut en cm. Dette kan ses ved vinduene og karmene der. Hadde jeg foret ut 4cm, hadde det blitt foret utover dagens karm, som igjen ikke er gjort noe med, kun sparklet og pusset.

(...)

- Igjen, det er ikke foret ut noe, det er kun fjernet en lettvegg på 10cm mellom stue og kjøkken og kjøkken og gang. Resten er kun sparklet. Jeg har mye bilde og videobevis gjennom hele prosessen.

I notat fra takstmann J av 15.11.24 fremgikk bl.a.:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. Det var fri siktelinje mellom yttervegger, men leiligheten har også en kort skråvegg ved entre/gang.

For mer nøyaktig oppmåling kan håndholdt laser erstattes med "3D-scan".

BRA-i ble av undertegnende målt til 45 m². Arealet rundes til heltall, nedover dersom den er mindre eller lik 44,49 m² og oppover dersom det er lik eller større enn 44,50 m².

Det ble opplyst at leiligheten ble pusset opp av eieren i 2023, men av det undertegnende kunne se, var det ingen av ytterveggene som var påforede (lektet ut og bygd på nytt). Basert på bildemateriale fra før (tidligere salgsoppgaver) og etter oppussingen virker det bl.a. som om lister og foringer til vinduene er identiske med de som var montert ved overtagelsen/kjøp av boligen i 2023. Kanalen i gangen er etter min mening ikke av betydning for utmåling av BRA-i.

Kjøper har anført at boligen har en mangel, jf. avhl. § 3-3 andre ledd. Kjøper har vist til at det var avdekket et arealavvik på 4 %, og at det ikke var sannsynliggjort fra foretakets side at leiligheten hadde blitt mindre som en følge av arbeider i kjøpers eiertid. Kjøper viste bl.a. til at det ble opplyst et areal på 45 kvm ved salg av boligen i 2006. Kjøper anførte at arealavviket var dokumentert med rapport og notat fra takstmann, og viste videre til en rekke fremlagte bilder.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 230 000, samt krav om takstutgifter og advokatutgifter på kr 56 250, og forsinkelsesrente fra 15.7.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar. Foretaket har i hovedsak vist til at det var sannsynliggjort at det hadde blitt utført arbeider som kunne ha påvirket boligens areal. Subsidiært var kjøpers krav om prisavslag for høyt, og det var ikke grunnlag for å kreve erstatning. Forsinkelsesrente startet først å løpe 30 dager etter påkrav, som var mottatt 18.10.24.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Slik saken var dokumentert, kunne ikke sekretariatet se at det var sannsynliggjort at det forelå et arealavvik, jf. avhl. § 3-3 andre ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om mangel grunnet arealavvik, jf. avhl. § 3-3.

Nemnda viser til at det springende punktet i saken er hvorvidt kjøper har foretatt tiltak i leiligheten som innebærer at størrelsen er blitt redusert fra 47 til 45 kvm. Leiligheten ble solgt med en opplysning om 47 kvm, mens den nå er målt til 45 kvm.

Foretaket har i denne konkrete bevisvurderingen vist til uttalelse fra takstmann S:

Selgers svar konstaterte at det ikke var foret ut noen av ytterveggene, men ved min befaring kunne jeg konstatere at dette ikke stemmer. Det er tydelig at det er påforet en eller flere vegger.

Vedlagt følger et bilde som viser en kanal i gangen som er påforet. Denne kanalen bygger 7 cm, og som tidligere nevnt vil en slik påforing ha betydelig innvirkning på arealmålingen. Før- og etterbilde er vedlagt.

Videre har jeg registrert at alle de avsluttende ytterveggene på leiligheten har isolerte og påforede vegger, med unntak av veggene ved entredøren. Det var ikke mulig å avdekke om veggene ved kjøkkenet er påforet, da denne er skjult av et skap fra gulv til tak. Se vedlagt bilde hvor veggene på kjøkkenet er synlig, hvor det nå er takhøye skap.

Det er også registrert et sprang på 4 cm på langveggen mellom stue og kjøkken. Dette spranget var ikke synlig ved forrige måling, da det var en vegg mellom stuen og kjøkkenet som nå er fjernet. Bilde er vedlagt.

Etter kontrollmålingen konkluderer jeg med et areal på 45 kvm, som stemmer overens med den siste målingen. Jeg vil understreke at det tidligere er utført to målinger før ombyggingen, som begge viste et areal på 47 kvm i 2016 og 2022.

Leiligheten fremstår annerledes enn ved de to foregående oppmålingene.

Kjøper selv imøtegjikk dette i e-post av 1.10.24:

Dette medfører på ingen måte riktighet. Jeg har ikke foret ut noe som helst av yttervegger etter kjøp av leiligheten. Legger ved bilder som beviser at det var foret ut før jeg kjøpte leiligheten, og det er kun sparklet for å jevne ut vegger. (...) Igjen, det er ikke foret ut noe, det er kun fjernet en lettvegg på 10cm mellom stue og kjøkken og kjøkken og gang. Resten er kun sparklet. Jeg har mye bilde og videobevis gjennom hele prosessen.

Kjøper innhentet videre uttalelse fra takstmann B av 15.11.24:

Det ble opplyst at leiligheten ble pusset opp av eieren i 2023, men av det undertegnende kunne se, var det ingen av ytterveggene som var påforede (lektet ut og bygd på nytt). Basert på bildemateriale fra før (tidligere salgsoppgaver) og etter oppussingen virker det bl.a. som om lister og foringer til vinduene er identiske med de som var montert ved overtagelsen/kjøp av boligen i 2023. Kanalen i gangen er etter min mening ikke av betydning for utmåling av BRA-i.

Endelig har kjøper i nemndsansmodningen fremlagt nye bilder fra videsalgsprospektet, som sammenholdt med tidligere bilder av leiligheten skal vise at det ikke har skjedd noen utforing.

Alminnelige bevisregler innebærer at det er den som hevder å ha et krav som må sannsynliggjøre dette. Gjennom kontrollmålinger er det nå dokumentert at leiligheten er 2 kvm mindre enn det som ble opplyst ved salget. Foretaket har anført at dette skyldes tiltak som kjøper har utført. Utover e-post fra takstmann S av 20.9.24 er det dog ikke fremlagt bilder eller annet materiale som sannsynliggjør en utforing eller andre tiltak som gjør at leiligheten har blitt mindre. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og bevisvurderingene foretas på bakgrunn av de fremlagte dokumenter etter det alminnelige sannsynlighetsovervektsprinsippet. Når foretaket ikke har fremlagt noe til å underbygge takstmann S sin påstand om utforing av vegger eller at leiligheten ser «annerledes ut», mener nemnda at kjøper har sannsynliggjort sitt krav om feilmåling ved kjøpet. Det foreligger dermed arealavvik etter avhl. § 3-3 andre ledd.

Med mindre annet er sannsynliggjort, har retts- og nemndspraksis ved utmålingen av prisavslag ved arealsvikt tatt utgangspunkt i en matematisk beregning med grunnlag i kjøpesummen og oppgitt areal, og utmålt prisavslag til et beløp tilsvarende ca. 2/3 av dette. Det vises her bl.a. til FinKN 2024-35 om forholdet til ny lov og videre henvisninger til praksis.

Etter denne beregningsmåten utgjør prisavslaget kr 133 163 i denne saken, og nemnda tilkjenner kjøperen dette beløpet, jf. avhl. § 4-12. Vi bemerker at det ikke er fremlagt verddivurderinger eller annen relevant dokumentasjon som er egnet til å belyse avvikets verdimessige betydning og fravike den matematiske beregningsmetoden.

Kjøper har i klagen videre krevd erstatning for utgifter til advokat og takst med kr 56 250, jf. avhl. § 4-14 første ledd. Ingen av tapspostene er dokumentert. Nemnda finner dog at det er grunnlag for å tilkjenne rimelige og nødvendige kostnader til advokat, og fastsetter dette skjønnsmessig til kr 40 000.

Forsinkselsrente fra påkravtidspunktet 15.6.24 er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).